

Liquidazione Giudiziale R.G. n. 11/2025  
Giudice Delegato Dott.ssa Rossella Incardona  
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.  
Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)  
Referente della procedura incaricato alla vendita: Notaio dott. Renato Bucolo  
Curatore Rag. Massimo Melone  
Vendita telematica asincrona: 12 marzo 2026 ore 12  
Valore di stima: Euro 787.750,00  
Esperimento di vendita: PRIMO

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
Sezione Civile  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**  
**ASINCRONA EX ART.216, SECONDO COMMA CCII**

Il Notaio Bucolo dott. Renato, delegato dal Tribunale di Novara, Sezione Civile, con provvedimento in data 4 dicembre 2025, notificato in data 5 dicembre 2025, vista la perizia di stima del perito Geom. Giorgio Bressan del 5 agosto 2025, che deve intendersi qui integralmente richiamata;  
visto il programma di liquidazione regolarmente approvato;  
vista l'istanza presentata dal Curatore Rag. Massimo Melone, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive ai sensi dell'art. 216, secondo comma CCII;  
visto il provvedimento del Giudice Delegato del 4 dicembre 2025 autorizzativo della vendita in esecuzione al programma di liquidazione approvato;

**AVVISA**

che il giorno **12 marzo 2026 alle ore 12,00**, si procederà alla **vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente bene immobile di proprietà della liquidazione giudiziale e precisamente:

**LOTTO UNICO**  
**COMUNE DI POMBIA**

Ampio fabbricato a destinazione produttiva, sito in Via Ticinese n. 8, articolato su due livelli, così composto:

Piano terra: ampi spazi adibiti a laboratorio e locale deposito, mensa aziendale, servizi igienici, spogliatoi, infermeria e sale tecniche o operative;

Piano primo: locali destinati a uffici, locale polifunzionale, disimpegni e due servizi igienici; con pertinente area cortilizia.

L'intero complesso è funzionale all'attività produttiva ed è caratterizzato da una buona distribuzione interna degli spazi, pensata per rispondere alle esigenze operative e amministrative dell'azienda.

Si precisa che detto immobile si trova all'interno di un più ampio complesso industriale, costituito da unità immobiliari di diversa proprietà e caratterizzato da plurime interferenze funzionali e strutturali (quali accessi, viabilità, spazi comuni).

Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 14, mappale 463**, Via Ticinese n. 8, categoria D/1, Rendita Euro 20.584,00;

per conformità pure censito nel Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 14, mappale 463**, are 50,10;

confinante con i mappali 358 – 363 – 364 – 369 – 311 – 472 e 407 stesso foglio salvo altri.

Quanto in oggetto è pervenuto all'intestatario in forza di atto fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Giacalone già da Novara, in data 28.07.2021, Repertorio n. 288779/57701, trascritto presso la CC.RR.II. di Novara in data 5.08.2021 ai nn. 13785/10302 e precedente atto in



conferimento in Società a rogito Notaio Fabio Pala da Arona, in data 30.10.2015, Repertorio n. 55529/9980, trascritto presso la CC.RR.II. di Novara in data 11.11.2015 ai nn. 13080/9742.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Disponibilità del bene: occupato da attrezature.

**La liquidazione giudiziale non si farà carico della rimozione di eventuali rifiuti/cose laddove risultassero abbandonati nell'immobile.**

Oneri condominiali: no.

**Prezzo base: Euro 787.750,00**

**Offerta minima: Euro 590.812,50**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00.**

**In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

#### DETERMINA

#### LE MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

##### Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

- a) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.
- b) L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).
- c) L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- d) L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.
- e) In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata *per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4, e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).
- f) L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, allegandola all’offerta.
- g) Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- h) Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare).

*la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

i) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

j) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, in analogia con quanto previsto dall'art. 579, ultimo comma, C.P.C.

k) L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

l) L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia del Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali;
  - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- m) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. c/o la Banca Sella S.p.A. al seguente IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.



Il bonifico, con causale **“L.G. N. 11/2025 Trib. Di Novara – lotto unico - versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il Professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

o) L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”*.

p) In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal GESTORE, previa richiesta del Professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data e all’ora indicati nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All’udienza il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

#### **Deliberazione sulle offerte**

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;
- b) se l’offerta sia inferiore al “prezzo base”, ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

In tal caso il Professionista delegato comunicherà la circostanza al Curatore e procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

#### **Gara tra gli offerenti**

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita.

La piattaforma del GESTORE sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

**Aggiudicazione**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà richiedere al GESTORE di riaccreditare agli

offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Successivamente all'aggiudicazione, il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura su cui effettuare il pagamento del saldo.

**Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza dell'atto di compravendita da parte del Professionista delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente al compenso spettante al Professionista delegato per l'atto di compravendita.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato.

\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.
- 2) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; esse saranno cancellate a cura e spese della procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale.
- 3) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno – come per Legge – a carico dell'acquirente.
- 4) La proprietà del bene sarà trasferita, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante atto pubblico stipulato dal Notaio delegato, Dottor Renato Bucolo, esclusivamente dopo l'integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e delle somme dovute a titolo di imposte. Le spese relative alla cancellazione dei gravami, nonché della sentenza di liquidazione giudiziale resteranno a carico della procedura.
- 5) Il Curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita. Le richieste di visita dovranno inviarsi a mezzo pec (all'indirizzo di posta elettronica [nolg112025@procedurepec.com](mailto:nolg112025@procedurepec.com)). Il Curatore o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

### PUBBLICITÀ

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità con le modalità che seguono:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, C.P.C. e art. 161-quater disp. Att. C.p.c., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, dei dati e secondo le Modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet: - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; - [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it);
- c) mediante diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- d) mediante pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
- e) mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);
- f) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano LA STAMPA, pagina di Novara e Provincia.

Borgomanero, lì 29 dicembre 2025.

Il Professionista Delegato  
Notaio dott. Renato Bucolo

